

地区計画の方針

| | | |
|-----------------|-------------------------|--|
| | 名 称 | JR 和泉橋本駅東地区 地区計画 |
| | 位 置 | 貝塚市橋本、地蔵堂及び堤地内 |
| | 面 積 | 約 3. 1 h a |
| 区域の整備・開発及び保全の方針 | 地区計画の目標 | <p>当地区は、JR 阪和線と和泉橋本駅の東側 500m 圏内に位置し、市街化調整区域であるが市街化区域に隣接していることから、計画的な住宅市街地等の整備をすすめる地区である。</p> <p>そのため本計画は、「周辺に残された自然環境と調和した良好な居住環境の形成や保全」を図ることを目標とする。</p> |
| | 土地利用の方針 | <p>「市街地を抑制すべき区域」という市街化調整区域の基本理念を堅持しつつ、交通の利便性に優れた当地区の立地特性を活かし、周辺の自然環境と調和した、良好な居住環境を実現するため、次のような土地利用を図る。</p> <p>緑豊かな、ゆとりのある低層の戸建て住宅を主体とし、日用品の販売を主たる目的とする店舗（兼用住宅に限る）等の立地、及び区域の一部に低層の共同住宅や福祉施設の立地を認めることで、JR 阪和線と和泉橋本駅に近接するという交通の利便性を活かした土地利用を適正に規制、誘導する。</p> <p>地区内の区画道路については、幅員 6 m 以上とし、周辺の土地利用に配慮しつつ、ネットワーク化を図る。</p> |
| | 地区施設の整備の方針 | <p>当地区の、健全な土地利用及び良好な住宅系市街地環境の形成を図るため、道路・公園・緑地を適正に配置するとともに、道路歩道部の一部を緑化することにより、緑のネットワークの形成を創出する。</p> <p>また、地区施設においては緑化に努め、機能・環境が損なわれないよう維持・保全する。</p> |
| | 建築物等の整備の方針 | <p>当地区周辺の自然環境に配慮するとともに、地区内の良好な住宅系市街地環境を創出・保全するため、建築物の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、建築物の容積率の最高限度、建築物の建ぺい率の最高限度、建築物の高さの最高限度、壁面の位置の制限、建築物等の形態又は意匠等の制限、かき又はさくの構造の制限を定める。</p> <p>また、地区内の緑化を推進するとともに、敷地内の樹木など緑化施設の適切な維持管理を誘導するため、建築物の緑化率の最低限度を定め、道路側に中高木等の植栽を配するなど、緑豊かな住宅系市街地環境の形成を図る。特に、JR 阪和線側に面する敷地については、中高木を配するなど緑の緩衝帯の形成に努める。</p> |
| | その他当該区域の整備・開発及び保全に関する方針 | <p>雨水流出抑制施設として、1 ha あたり 420 立方メートルの貯留施設を各施設面積割合に応じた規模で設けるものとする。</p> |

地区整備計画

| 地区計画の名称 | | J R和泉橋本駅東地区地区計画 | | |
|---------|----------------------------------|-----------------|---|--|
| 地区の区分 | 名称 | A地区 | B地区 | |
| | 面積 | 約 2.1 ha | 約 1.0 ha | |
| 地区整備計画 | 建築物等に関する事項 | 建築物等の用途の制限 | 次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 ①住宅（2世帯住宅を含み長屋は除く） ②住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち建築基準法施行令第130条の3に規定するもの ③診療所 ④巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令第130条の4に規定する公益上必要な建築物 ⑤前各号に掲げる建築物に附属するもの（建築基準法施行令第130条の5に規定するものを除く） | 次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 ①住宅（2世帯住宅を含み長屋は除く） ②住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち建築基準法施行令第130条の3に規定するもの ③共同住宅 ④診療所 ⑤老人福祉法第20条の2の2に規定する老人デイサービスセンター ⑥老人福祉法第29条第1項に規定する有料老人ホーム ⑦巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令第130条の4に規定する公益上必要な建築物 ⑧前各号に掲げる建築物に附属するもの（建築基準法施行令第130条の5に規定するものを除く） |
| | | 建築物の敷地面積の最低限度 | 150㎡ （老人デイサービスセンターは400㎡、有料老人ホーム及び共同住宅は1,000㎡） ただし、巡査派出所・公衆便所その他これらに類する建築基準法施行令第130条の4に規定する公益上必要な建築物は除く。 | |
| | | 建築物の容積率の最高限度 | 10分の10（100%） | |
| | | 建築物の建ぺい率の最高限度 | 10分の5（50%） | |
| | | 建築物の高さの最高限度 | 10m。ただし、建築物の各部分の高さは、次に掲げるもの以下としなければならない。 当該部分から前面道路の反対側の境界線までの水平距離に1.25を乗じて得たもの。当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに5mを加えたもの。 | |
| | | 壁面の位置の制限 | 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は、1m以上でなければならない。 | |
| | | 建築物等の形態又は意匠の制限 | 建築物、広告物及び看板の形態・意匠については、優れた都市景観にふさわしいものとし、原色等の派手な色彩のものは避け、周辺環境を損なわないものとする。 | |
| | | 建築物の緑化率の最低限度 | 建築物の緑化率の最低限度は、敷地面積の10分の2とする。建築物の緑化率の算定の基礎となる緑化施設の面積は、都市緑地法施行規則第9条の規定によるものとする。 | |
| | | かき又はさくの構造の制限 | 道路境界線に面して（境界線から1m以上後退したものを除く）設ける塀は高さ1.5m以下のかき又はさくとし、生垣又は鉄柵、金網等の透視可能なさくで、原則として植栽を施したものとする。また、その基礎の高さは、地盤面から0.6m以下とする。 | |
| 備考 | 用語の定義及び算定方法については、建築基準法及び同施行令による。 | | | |